



VAN ARKELSTRAAT 20
Asperen

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij de Van Arkelstraat 20

Instapklaar, energiezuinig en verrassend compleet

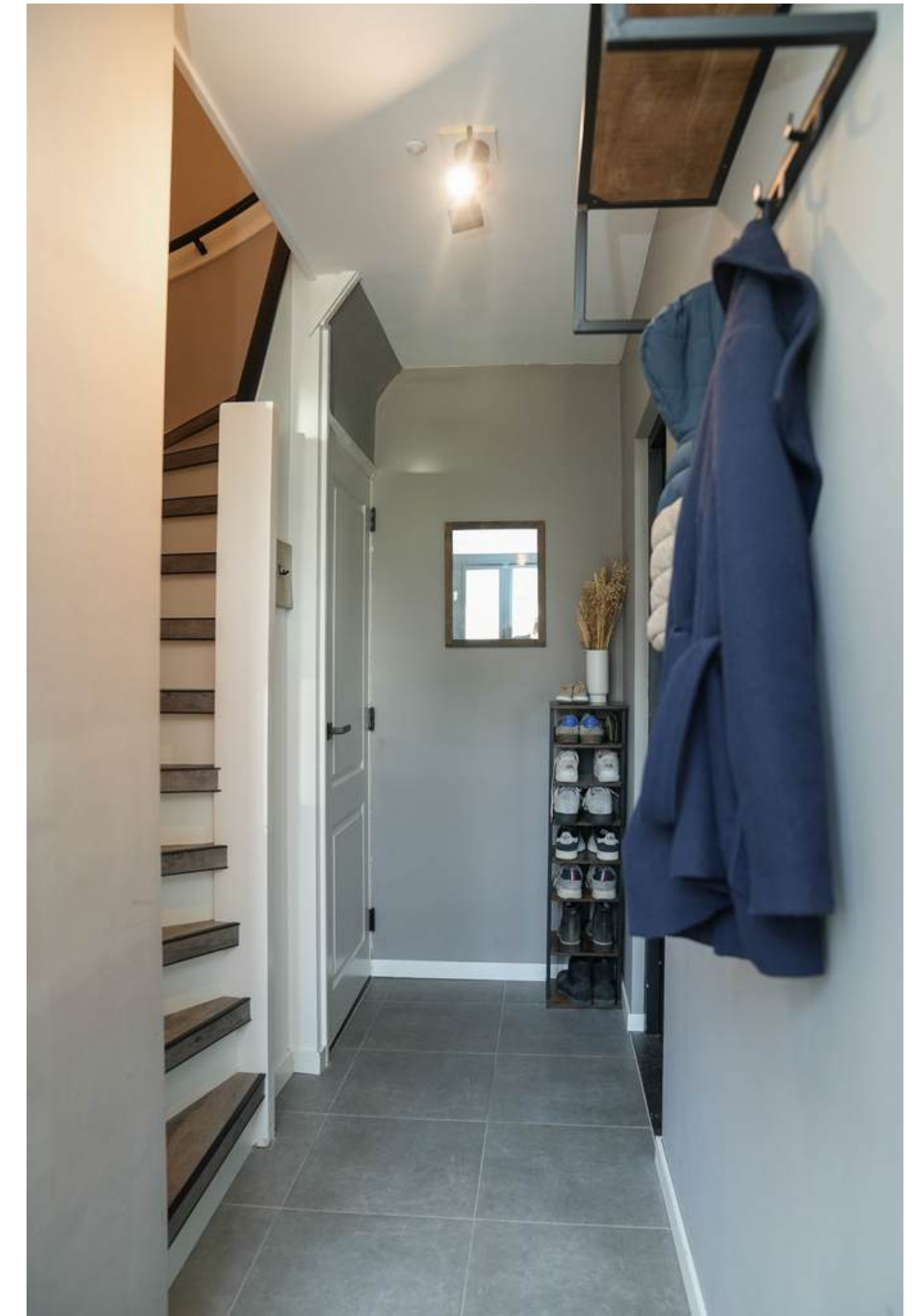
Deze goed onderhouden tussenwoning is in 2021 gemoderniseerd en in 2024 voorzien van 8 zonnepanelen. De afwerking is strak, de ruimtes zijn licht en praktisch ingedeeld. Aan de achterzijde ligt de open keuken met uitzicht op de tuin en directe toegang naar buiten. De woonkamer is sfeervol ingericht, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en centraal in de ruimte een houtkachel – een fijne plek om te ontspannen. Achter het huis ligt een onderhoudsvriendelijke tuin met een ruime berging en overkapping. Met drie slaapkamers én een grote zolder heb je hier alles in huis voor comfortabel wonen.

De Van Arkelstraat is een rustige, brede straat met veel groen en voldoende parkeergelegenheid. Ideaal voor gezinnen: scholen, speeltuinen en sportclubs liggen allemaal op loopafstand. De supermarkt en het dorpshart van Asperen bereik je binnen enkele minuten en via de brug over de Linge ben je zo in Leerdam. Een fijne woonomgeving waar het gemoedelijk aanvoelt.



Indeling

Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en het moderne toilet.
Vanuit de hal stap je de woonkamer in.



Woonkamer

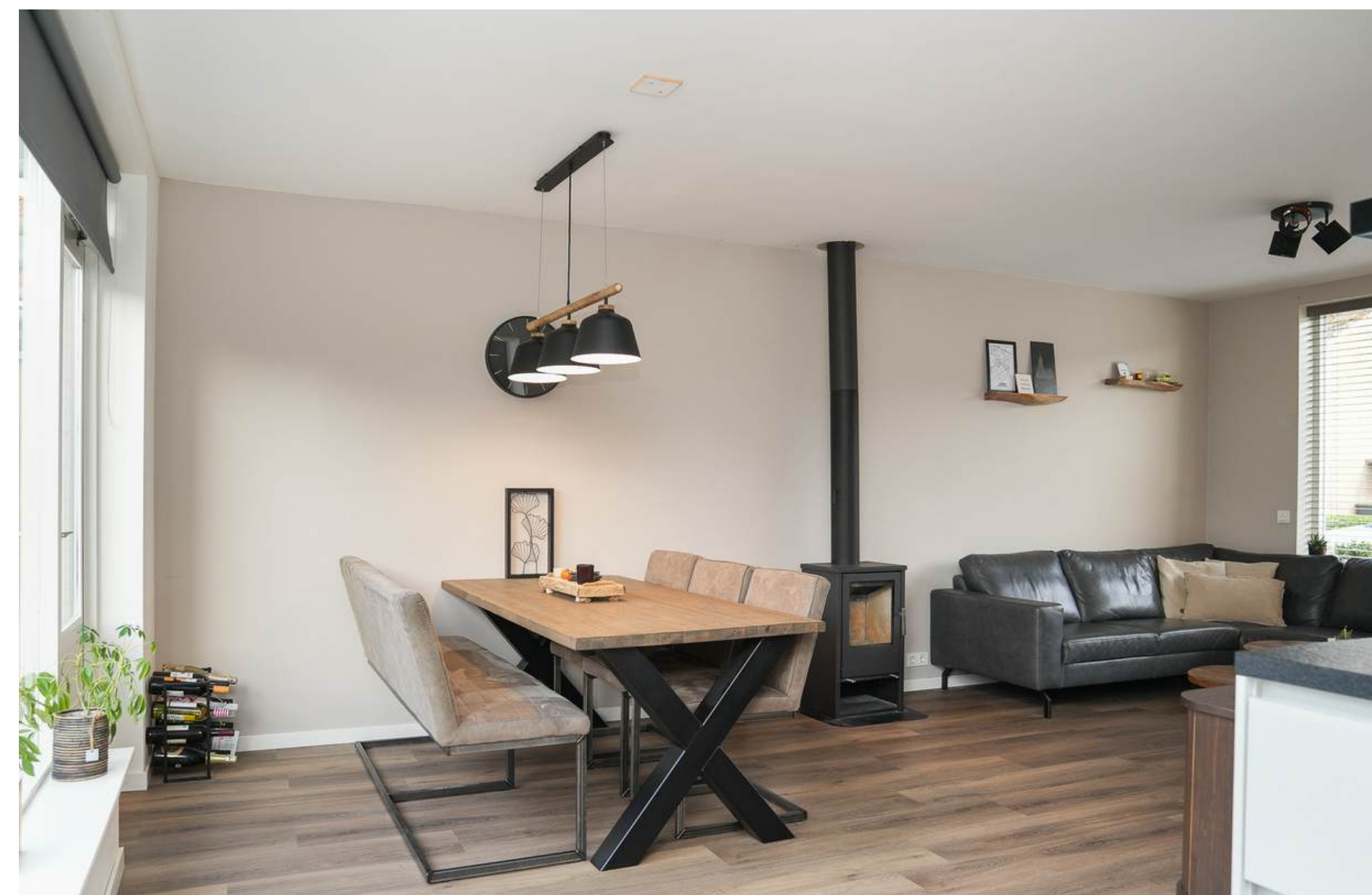
De woonkamer voelt direct prettig aan: licht, open en met een warme uitstraling.
De houtkachel vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt



De vloer is afgewerkt met pvc en voorzien van comfortabele vloerverwarming.







Keuken

Aan de achterzijde ligt de keuken, in een praktische L-opstelling.
Je kijkt vanuit hier uit op de tuin en hebt via een loopdeur direct toegang naar buiten.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (13 m²) ligt aan de achterzijde en voelt als een rustige, beschutte plek. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een werkhoeek.



Slaapkamer II

Deze knusse kamer ligt ook aan de achterzijde en is 5 m² groot.



Slaapkamer III

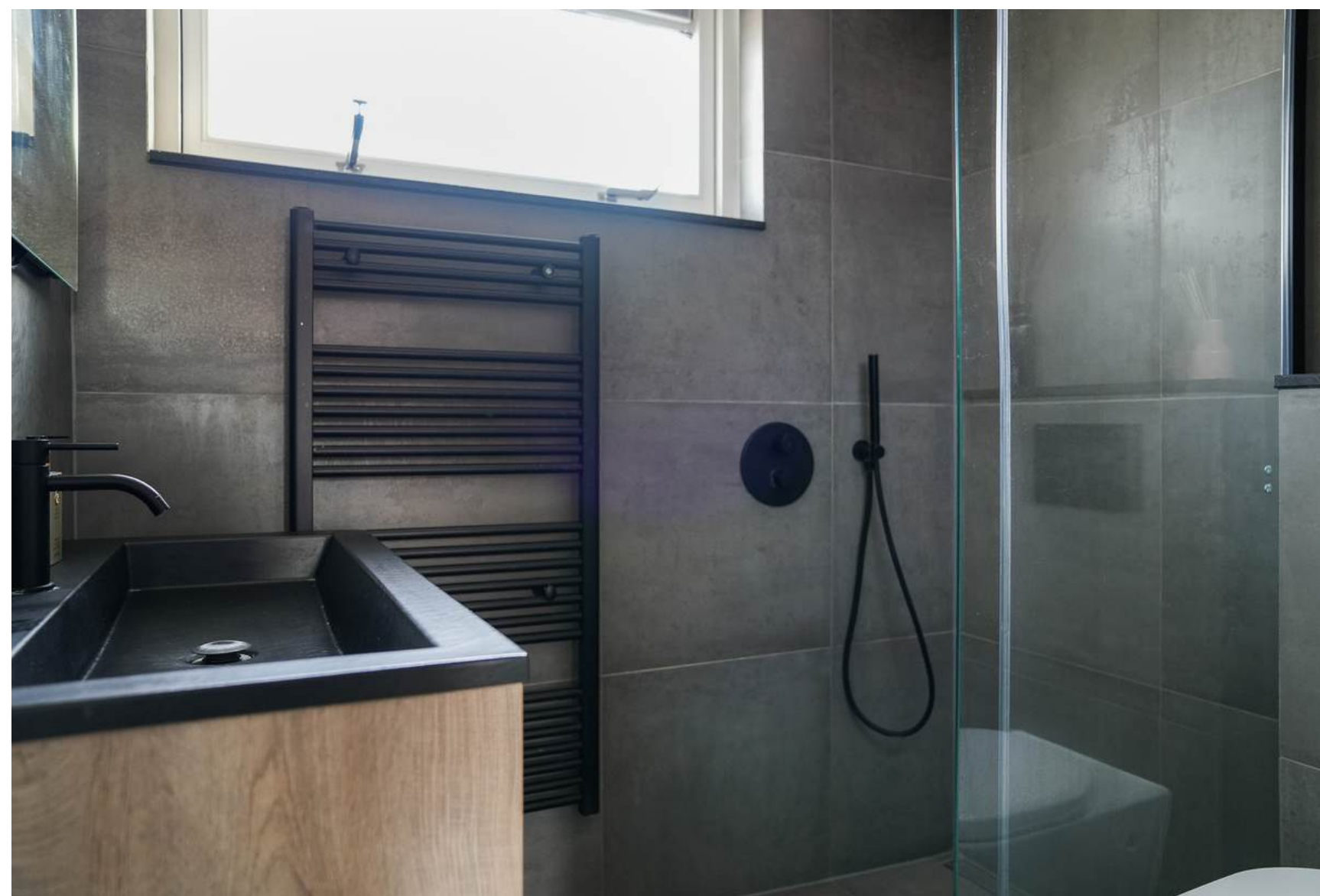
De kamer aan de voorzijde (11 m²) is goed in te delen als kinder-, werk- of logeerkamer.



Badkamer

De badkamer is strak en stijlvol uitgevoerd in betonlook. De inloopdouche met glazen wand en zwarte accenten geeft het geheel een moderne uitstraling. Het wastafelmeubel biedt voldoende opbergruimte en het tweede toilet is hier mooi weggewerkt.

Alles is netjes afgewerkt, waardoor de badkamer rust en comfort uitstraalt.



Zolder

Een vaste trap leidt naar de ruime zolderverdieping waar plek is voor de wasmachine en droger. Dankzij het dakraam is het ook een lichte ruimte.

Of je nu een hobbyruimte, logeerkamer of thuiskantoor zoekt: deze verdieping is klaar voor gebruik.



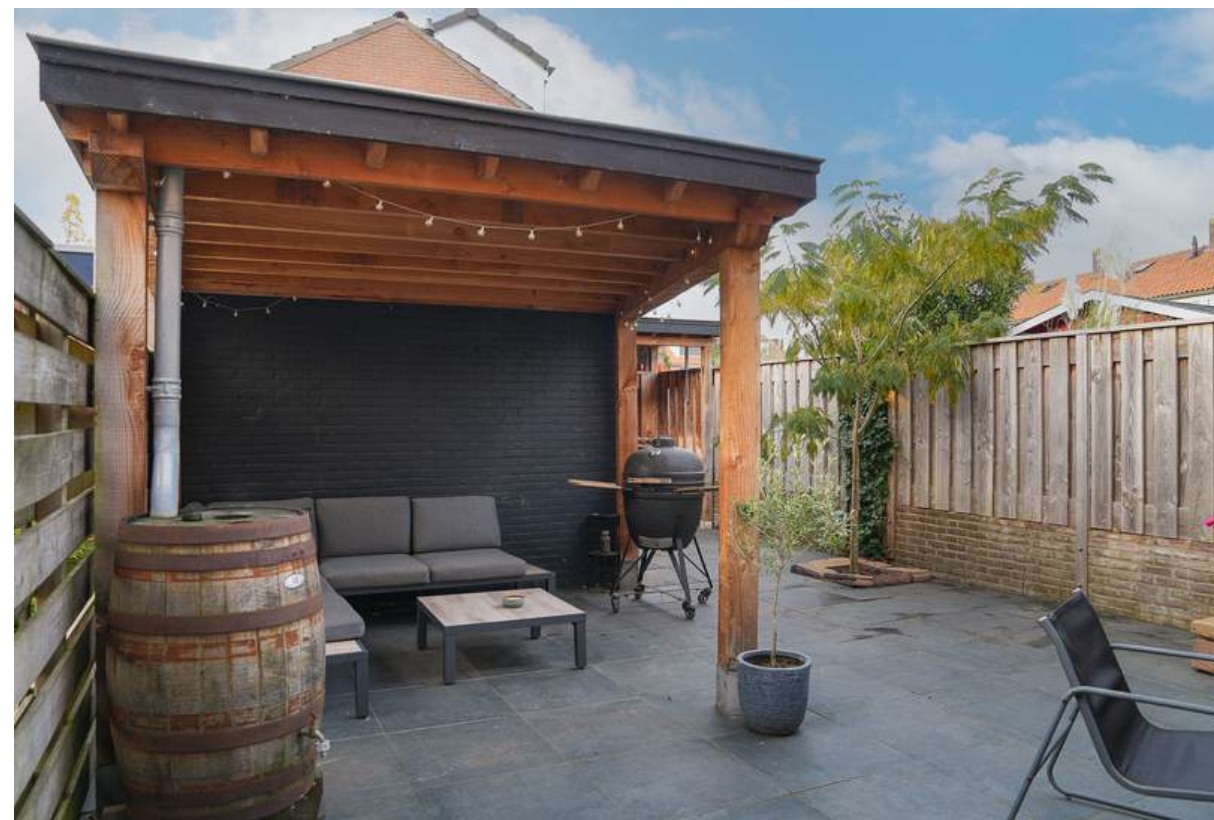
Buiten

De achtertuin is verzorgd aangelegd en gericht op praktisch gebruik én comfort. Direct aan de woning ligt een terras, ideaal voor een eettafel of loungeset. De tuin is bereikbaar via een achterom en heeft daarnaast een ruime berging voor fietsen en opslag.

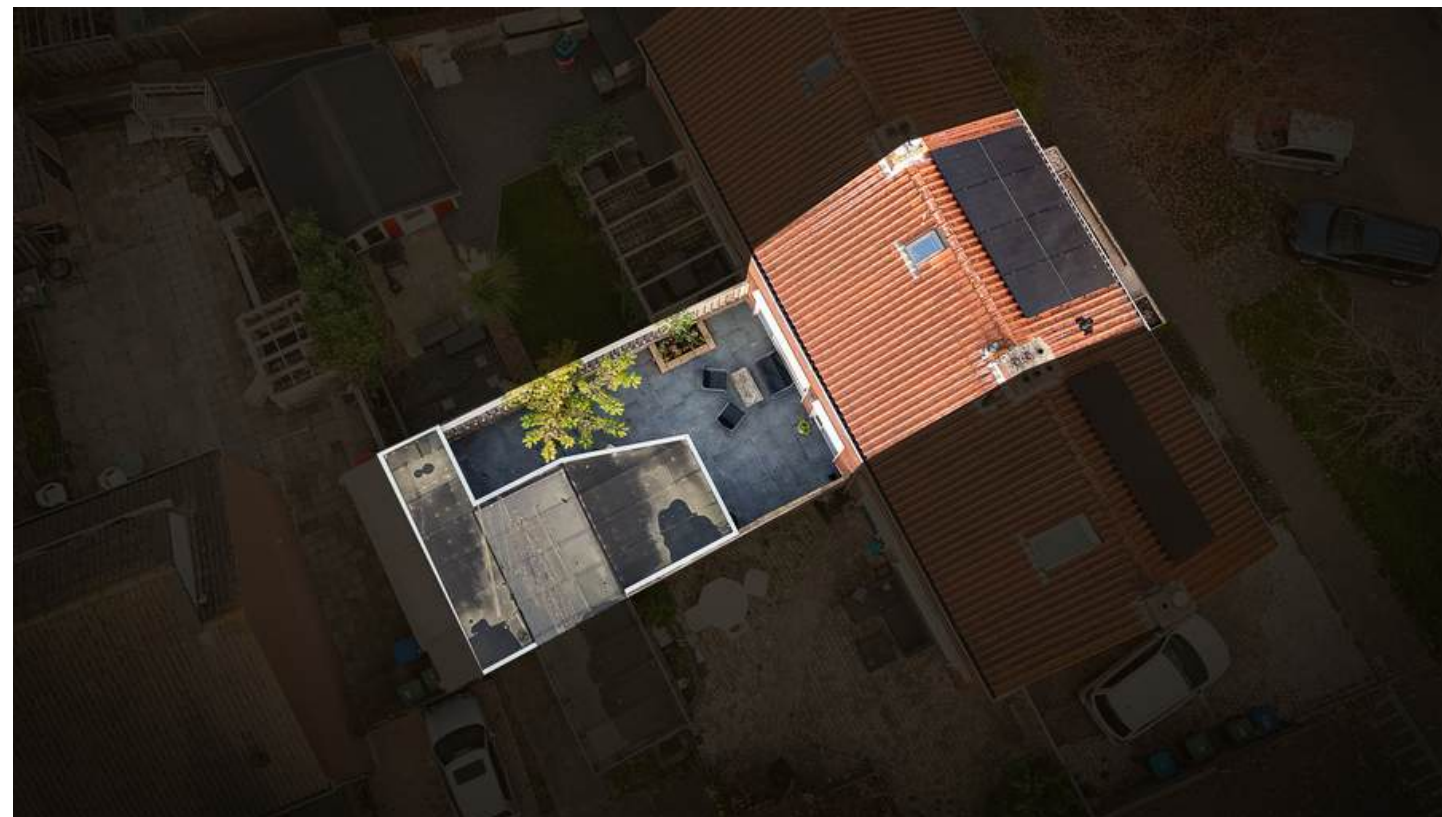




Achterin de tuin staat een robuuste houten overkapping – een plek waar je het hele jaar door kunt zitten, koken of gasten ontvangen. Er is ruimte genoeg voor een buitenkeuken of barbecueplek.



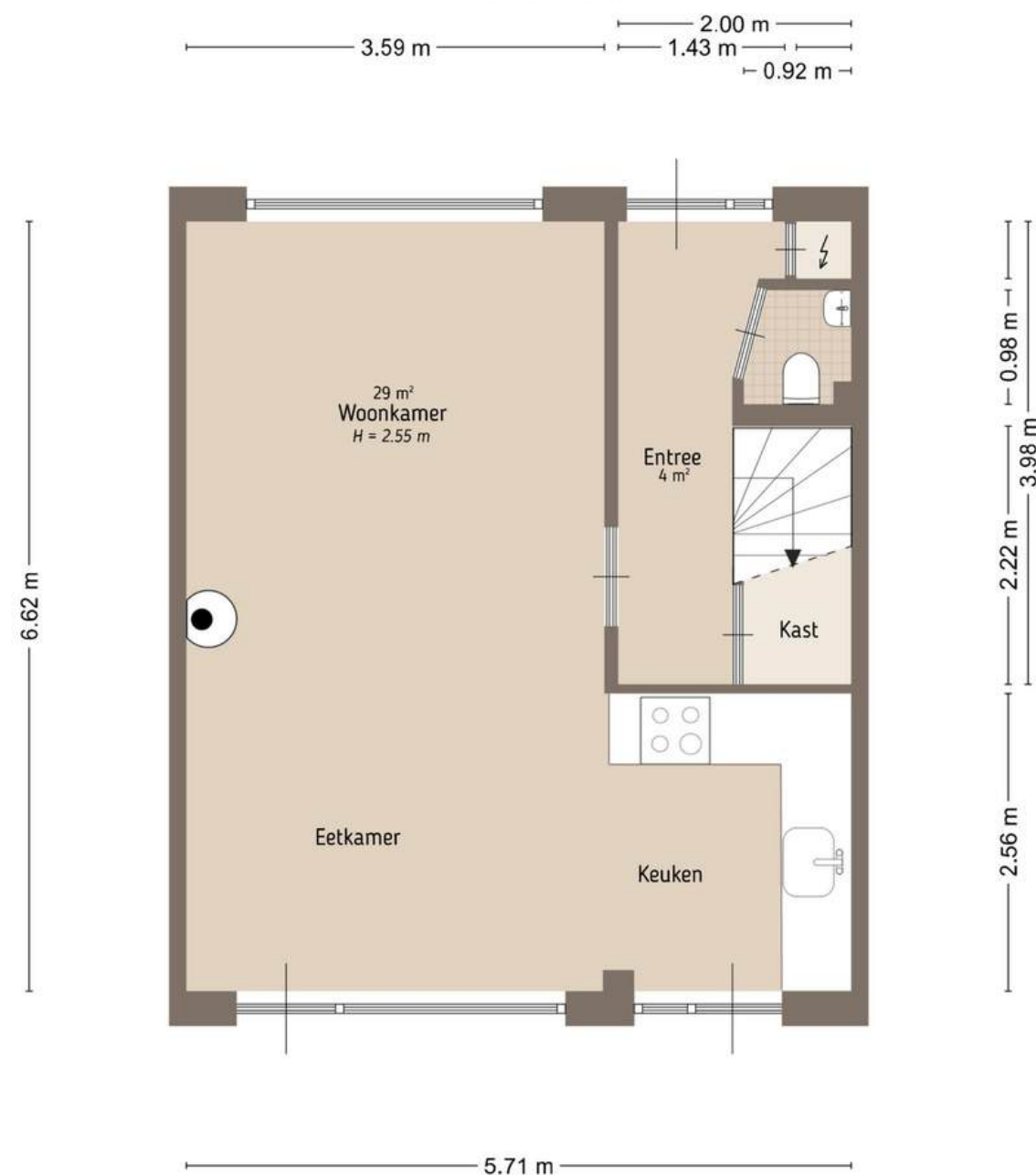






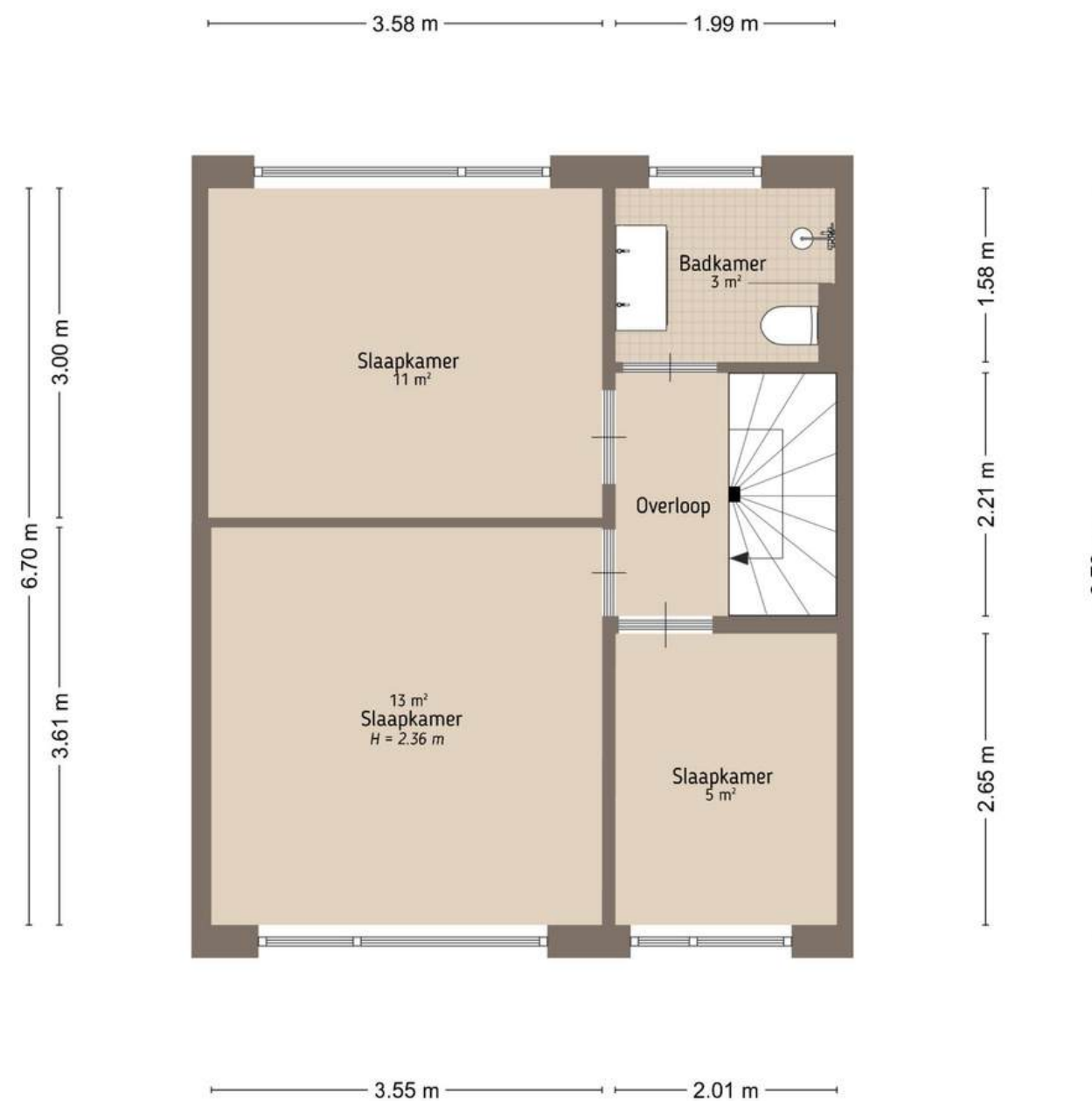
Plattegronden

BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



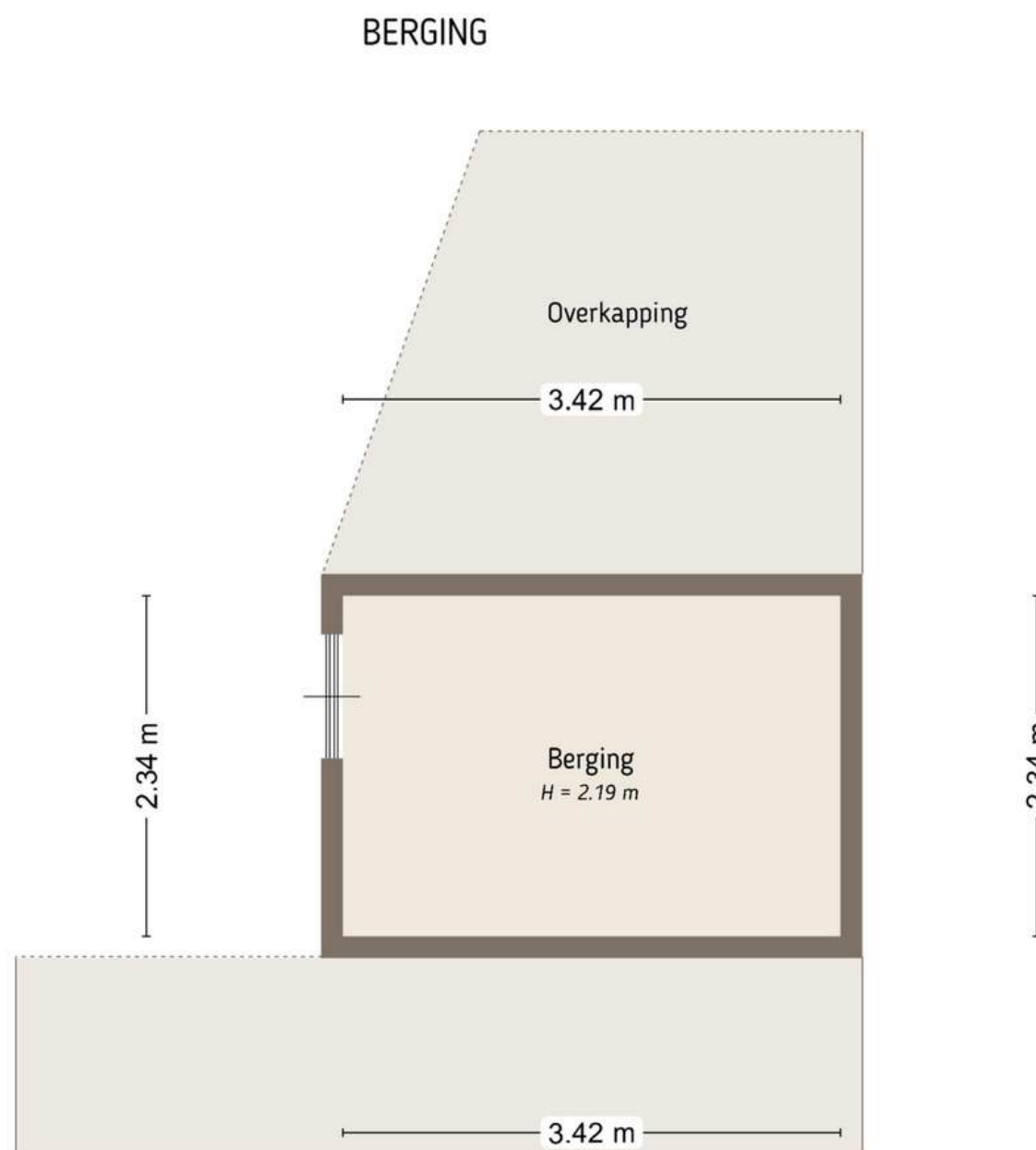
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Technische omschrijving

Bouwjaar	1965
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van de begane grond is een betonnen vloer, 1 ^e en 2 ^e verdieping zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van dakpannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en na-geïsoleerd door middel van voorzetwanden op de begane grond.
Beglazing	De hardhouten kozijnen zijn voorzien van overwegend dubbel glas, HR++ glas en een klein gedeelte enkelglas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installatie 'Intergas Kombi HRE uit 2021. Op de begane grond ligt vloerverwarming. De ruimtes op de 1 ^e en 2 ^e verdieping worden verwarmd middels radiatoren.
Isolatie	De woning is voorzien van dakisolatie, alsook vloerisolatie (tempex) en muurisolatie (beide 2021). De houten verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd met glaswol.
Zonnepanelen	Er liggen 8 zonnepanelen (2024) op het dak van de woning met een jaarlijkse opbrengst van ca. 3100 kWh.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits-, gasmeter en een watermeter. Alle elektra is in 2021 vernieuwd.
- De woning is in 2021 geheel gerenoveerd door de huidige eigenaren.
- Het schilderwerk aan de achtergevel is recent uitgevoerd.
- De HR ketel wordt regelmatig onderhouden.
- Het rookkanaal wordt gebruikt en jaarlijks geveegd.
- De badkamer dateert uit 2021.
- Er is een energielabel A voor de woning aanwezig.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Asperen

Sectie : A

Nummer(s) : 988

Grootte : 124 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: Tussennwoning

Bouwjaar: 1965

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

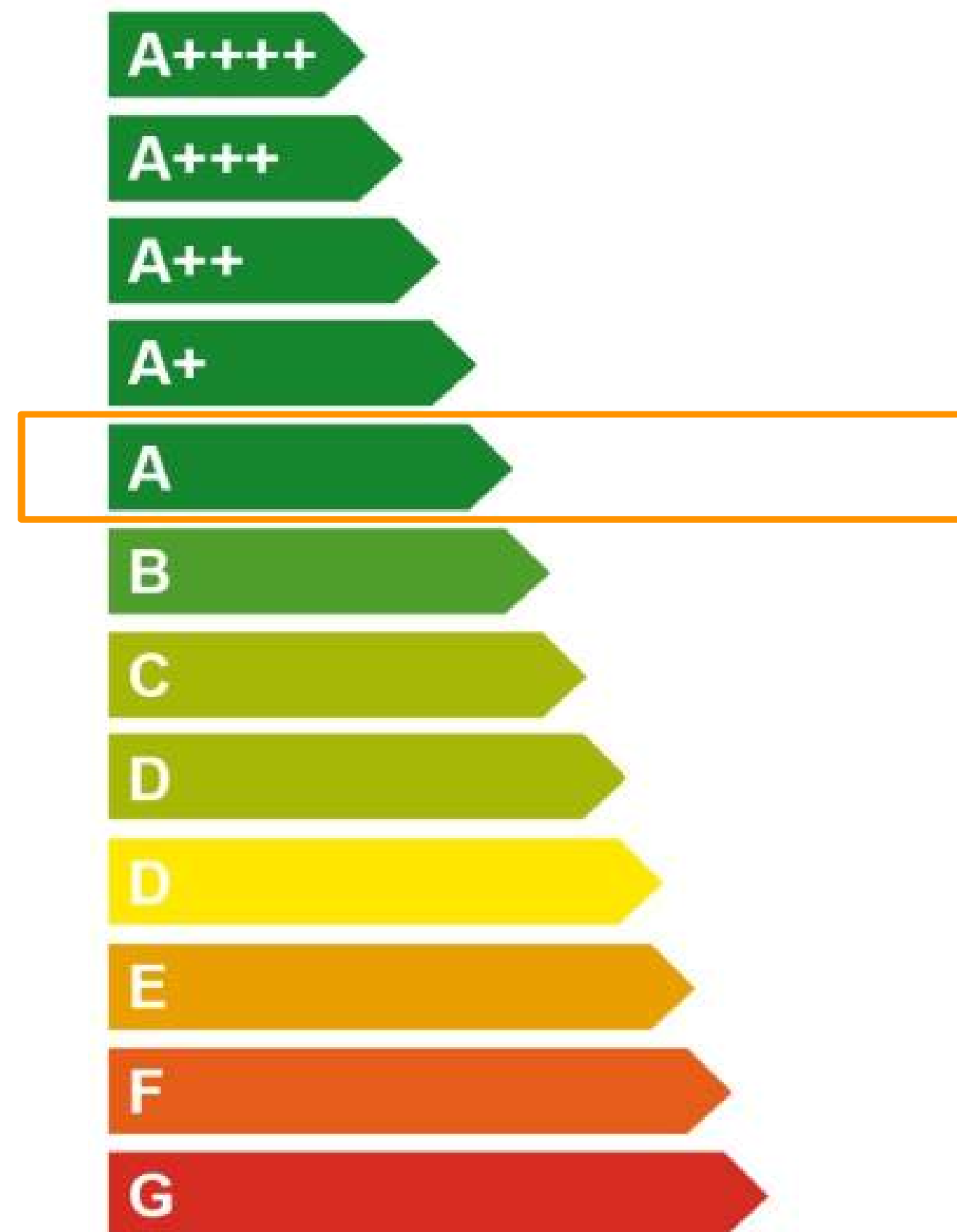
Gebruiksoppervlak wonen: 76.0 m²

Overige inpandige ruimte: 12.1 m²

Perceeloppervlakte: 124 m²

Inhoud: 307.6 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Asperen

Asperen is een historisch stadje aan de Linge, omgeven door middeleeuwse stadsmuren en grachten, die het een uniek karakter geven. Met ongeveer 3.000 inwoners biedt Asperen zowel rust als een levendig gemeenschapsleven. Het dorp is een ideale plek voor wie houdt van historie, natuur en een sterk gemeenschapsgevoel. Asperen biedt alle voorzieningen die je nodig hebt, zoals basisscholen, een natuurzwembad, sportverenigingen en een dorpshuis waar regelmatig evenementen worden georganiseerd.

In de directe omgeving vind je forten die deel uitmaken van de Hollandse Waterlinie, zoals Fort Asperen, wat ideaal is voor liefhebbers van historie en cultuur. De uitgestrekte polders en nabijgelegen natuurgebieden nodigen uit tot mooie wandel- en fietstochten. Voor middelbare scholen en grotere winkels is Leerdam slechts vijf minuten rijden. Dankzij de centrale ligging ben je met de auto snel op de A15 en A2, wat forenzen naar Utrecht, Den Bosch of Rotterdam makkelijk maakt. Asperen is daarmee een perfecte plek voor gezinnen en rustzoekers die toch goed verbonden willen blijven met de rest van Nederland.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl